

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 2/2565

11 มกราคม 2565

CORPORATES

| | |
|-------------------------------------|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร: | A- |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้: | |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน | A- |
| แนวโน้มอันดับเครดิต: | Stable |

วันที่ทบทวนล่าสุด: 12/07/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

| วันที่ | อันดับ | แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิงจ |
|----------|--------|------------------------------------|
| 21/06/54 | A- | Stable |
| 12/07/53 | BBB+ | Positive |
| 28/06/50 | BBB+ | Stable |

ติดต่อ:

อวยพร วชิราภรณ์

auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamasa@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawatc@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1.5 พันล้านบาทและหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มเติม (Greenshoe) ในวงเงินไม่เกิน 0.5 พันล้านบาทและหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มเติม (Greenshoe) ในวงเงินไม่เกิน 0.5 พันล้านบาทได้ถอนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ “A-” เช่นเดียวกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้บางส่วนและเพื่อขยายธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัท ตลอดจนการมีสินค้าที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่มีความหลากหลายในทุกระดับราคา และผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งจากรายได้ที่เติบโตในสินค้าประเภทบ้านจัดสรรและส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากจากโครงการร่วมทุน อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงภาระหนี้ของบริษัทที่อยู่ในระดับปานกลาง และการแพร่ระบาดของยี่ห้อของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งจะทำให้อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยอ่อนแอมากยิ่งขึ้นอีกด้วย

บริษัทมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 ท่ามกลางการแพร่ระบาดระลอกใหม่ของโรคโควิด 19 รายได้ของบริษัทยังเพิ่มขึ้น 9.2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนไปอยู่ที่ 2.45 หมื่นล้านบาท การมีสินค้าที่หลากหลายทำให้บริษัทมีรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 22% มาอยู่ที่ระดับ 2.25 หมื่นล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนถึง 92% ของรายได้รวม ขณะที่รายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการคอนโดมิเนียมและรายได้ค่าบริการโครงการและการบริการ

ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2564 โครงการของบริษัทสร้างยอดขาย (รวมโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า) ที่มูลค่า 3.12 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนถึง 92% ของยอดขายทั้งหมด ณ เดือนตุลาคม 2564 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ (รวมกิจการร่วมค้า) รวมทั้งสิ้น 3.45 หมื่นล้านบาท ซึ่งประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาทของยอดขายดังกล่าวคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงที่เหลือของปี 2564 และส่วนที่เหลือจะส่งมอบได้ในช่วง 2 ปีถัดไป อัตราส่วนกำไร (อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้) ของบริษัททรงตัวอยู่ในระดับ 19%-20% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดหวังว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนกำไรให้อยู่ในระดับนี้ต่อไป

ภาระหนี้ของบริษัทอยู่ในระดับปานกลาง อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมเงินกู้จากกิจการร่วมค้าตามสัดส่วน 51%) ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 41.2% ลดลงจาก 46.6% ในปี 2563 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทอยู่ที่ 3.2 เท่าและอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ 23.3% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 ปรับตัวดีขึ้นจากระดับ 4.3 เท่า และ 17.6% ตามลำดับ ในปี 2563

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 3.5 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 7.5 พันล้านบาท อีกทั้ง เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 3.2-3.5 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ระดับ 5.6 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยภาระในการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 0.1 พันล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 5.5 พันล้านบาท

ณ เดือนกันยายน 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 2.05 หมื่นล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 1.2 พันล้านบาทตามเกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ของทริสเรตติ้ง ซึ่งหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนเป็นหนี้สินที่มีหลักประกันของบริษัทและบริษัทย่อย และทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทอยู่ที่ 6% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ที่ 50% ดังนั้นทริสเรตติ้งจึงได้คาดว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันจะด้อยสิทธิ์กว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันที่เข้มแข็งในกลุ่มสินค้าหลักและจะสามารถปรับปรุงสินค้าให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและความต้องการของลูกค้าได้อย่างสมดุลอีกด้วย นอกจากนี้ แนวโน้มอันดับเครดิตดังกล่าวยังสะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรตติ้งด้วยว่าบริษัทจะยังคงดำรงนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังต่อไปและจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับไม่เกิน 55% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้ อีกทั้งยังคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 10%-15%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับลดลงหากสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับในปัจจุบัน หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่สูงเกินกว่า 55% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินต่ำกว่า 10% เป็นเวลาต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหากความสามารถในการทำกำไรของบริษัทปรับตัวดีขึ้นโดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับ 40%-45% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับประมาณ 20% เป็นเวลาต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (AP)

| | |
|---|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร: | A- |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้: | |
| AP221A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565 | A- |
| AP222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565 | A- |
| AP228A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565 | A- |
| AP238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,230 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566 | A- |
| AP238B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 400 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566 | A- |
| AP241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567 | A- |
| AP247A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567 | A- |
| AP248A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 770 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567 | A- |
| AP257A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568 | A- |
| AP258A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568 | A- |
| AP261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569 | A- |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาทและหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มเติม (Greenshoe) ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 3 ปี | A- |
| แนวโน้มอันดับเครดิต: | Stable |

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria